

BAUBESCHREIBUNG

DREIFAMILIENHAUS WALLENSTEINSTRASSE 23

Erweiterung und Sanierung eines Dreifamilienhauses

Die Wohnanlage in Altdorf wird schlüsselfertig entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung teilsaniert. Die einschlägigen allgemein anerkannten Regeln der Technik werden für die zur Ausführung kommenden Gewerke, soweit die Gebäudealtsubstanz und die Sanierungsmöglichkeiten zulassen, berücksichtigt.

Änderungen der Bauausführung und der Material- bzw. Baustoffauswahl bleiben, soweit sie erforderlich, gleichwertig und dem Erwerber zumutbar sind, vorbehalten. Der Bauträger behält sich vor, technische oder bauliche Änderungen vorzunehmen, sofern diese aus statischen, bauphysikalischen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich sind und keine wesentliche Verschlechterung der Qualität oder Funktionalität des Gebäudes oder einzelner Bauteile darstellen. Derartige Änderungen stellen keinen Mangel dar und berechtigen nicht zu einer Minderung des Kaufpreises oder zur Geltendmachung sonstiger Ansprüche. Maße für Einrichtungsgegenstände sind grundsätzlich am Bau nach den Verputz- bzw. nach den Fliesenarbeiten und nach dem Einbringen des Estrichs zu nehmen.

Die in den Exposee Renderings eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Beispiel für deren Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungsgegenstände, z.B. Sanitärelemente, sind Bestandteil der nachfolgenden Baubeschreibung. Die im Exposé enthaltenen Visualisierungen, Zeichnungen und Farbgestaltungen sind unverbindlich und dienen nur der Illustration. Maßgeblich für den Leistungsumfang ist allein die vorliegende Baubeschreibung die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind.

Das Wohngebäude besteht aus einem Bestandsgebäudeteil, welcher 1961 mit 3 Geschossen errichtet wurde. In der Wohnlage werden 3-Zimmer-Wohnungen geschaffen. In der obersten Geschossebenen entsteht eine Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse. Die Wohnungen sind nicht barrierefrei

Die im Hochparterre gelegenen Wohnung erhält eine Terrasse mit Gartenzugang, die Wohnung im 1. Obergeschoss erhält einen Balkon.

Die Wohnung im Erdgeschoss sowie 1. Obergeschoss erhalten teilweise zusätzlich einen Gartenanteil zur Sondernutzung. Die Wohnung Dachgeschoss erhält keinen Gartenzugang.

Die Erschließung zu den Wohnungen erfolgt über das im Bestand verbleibende innenliegenden Treppenhaus und Flure. Im Bestandskellergeschoß werden Technik- und Hausanschluss— sowie Fahrradabstellräume vorgesehen. Die Keller befinden sich im Kellergeschoss. Ein gemeinschaftlicher Raum, erhält jeweils drei Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse.

Die Stellplätze der Wohnanlage befinden sich oberirdisch als Außenstellplätze. Diese sind frei bewittert. Die Stellplätze sind markiert. Die Sicherheitseinrichtungen entsprechen den behördlichen Auflagen.

Die Kosten für die Erstellung der Strom-, Wasser-, Gas- bzw. Fernwärme- und Kanalanschlüsse sind im notariellen Festpreis enthalten.

1. ROHBAU

1.1 Abbruch und Teilentkernung

Die Steildachkonstruktion des Gebäudes wird abgebrochen und ein neuer Dachstuhl mit entsprechenden Öffnungen für die Neuen Gauben erstellt. Im Übrigen wird das Bestandsgebäude entkernt.

1.2 FUNDAMENTE UND BODENPLATTE

Die vorhandenen Fundamente und die Bodenplatte bleiben im Bestand erhalten, ebenso alle erdberührten Bauteile, wie z.B. die Kelleraußenwände. Bestandsaussenwände erhalten eine bituminöse Dickbeschichtung.

1.3 WÄNDE, STÜTZEN, GESCHOSSDECKEN UND TREPPENLÄUFE

Die Tragkonstruktion, bestehend aus Wänden, Stützen, Decken sowie Unter- und Überzügen verbleiben größtenteils im Bestand.

Soweit erforderlich werden in allen Bauteilen zusätzliche Wände, Stützen, Deckenfelder und Treppenläufe teilweise als Massivbauteile in Mauerwerk wie z.B. Kalksandstein, Kalksplitstein, Ziegel bzw. Stahlbeton oder als Stahlbauteile bzw. Leichtbauweise nach Wahl des Bauträgers erstellt. Die Konstruktion der obersten Ebene des Dachgeschosses erfolgt in Holzbauweise und/oder als Stahlkonstruktion. Vorhandene Höhenabweichungen zwischen den einzelnen Bestandsgeschossen bleiben unverändert im Bestand.

Für die Erweiterung gilt folgendes:

Im Festpreis eingeschlossen sind der Aushub unabhängig von der Bodenklasse sowie der Abbruch von Bestandsgebäuden. Die Wiederauffüllung der Baugrube erfolgt nach Fertigstellung der unterirdischen Bauteile. Überschüssiges Aushubmaterial wird abgefahren.

Die Fundamentierung erfolgt entsprechend der statischen Berechnung als Stahlbetonplatte und je nach statischer Erfordernis mit Einzel- und Streifenfundamenten. In das Fundament wird ein Fundamentanker eingelegt. Die Fundamente werden aus Stahlbeton hergestellt. Die Tragwände des Anbaus als Massivbauteile in Mauerwerk bzw. Stahlbeton oder als Stahlbauteile bzw. Leichtbauweise nach Wahl des Bauträgers gemäß statischer Berechnung erstellt.

2. AUSBAU

2.1 AUSSENWÄNDE UND FASSADE, WÄRMESCHUTZ

Die Außenwände und Fassadenflächen werden nach den Erfordernissen des Gebäudeenergiegesetzes durch eine Fassadendämmung als Wärmedämmverbundsystem in Steinwolle ertüchtigt. Die Kellerwände werden im erdberührten Bereich mit einer Styrodur Dämmung bekleidet. Die Ausführung des Wärmeschutzes entspricht den Anforderungen der GEG 2021 und entspricht in seinen Bauteilen dem KfW Effizienzhaus 85/2021. Ein Energieausweis wird entsprechend der Wärmeschutzberechnung erstellt.

Die Putzoberfläche wird aus einem mineralischen Putz farbig gestrichenem Putz mit 1 mm bis 3 mm Körnung erstellt. Teile der Putzflächen erhalten eine Sonderoberflächengestaltung als Besenstrich. Die Farbgestaltung erfolgt gemäß Wahl des Bauträgers. Darstellungen im Exposee und Werbematerialien können vom Farbkonzept abweichen.

2.2.FENSTER, SICHT— UND SONNENSCHUTZ

Fassadenfenster und Fenstertüren der Außenwände der Wohnungen werden in Kunststoff innen im Farbton weiß und außen im Farbton weiß ausgeführt. Die Verglasung erfolgt entsprechend GEG. Die Fenstergriffe werden in Edelstahloptik ausgeführt.

Alle Aufenthaltsräume erhalten einen Sicht— und/oder Sonnenschutz in Form von Rollläden. Das Wohnzimmer der Wohnung im EG und 1.OG erhalten im Bereich Süd, Ost und Westfassade außenliegende Raffstores. Die Wohnung Dachgeschoss erhält außenliegende Raffstores im Südfenster zur Terrasse.

Die Farbgestaltung der Raffstores und Rollläden erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Der Bauträger behält sich vor, das Fabrikat, das Modell oder die Materialauswahl in gleichwertiger Qualität anzupassen, sofern dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich ist.

Die Fensteraufteilung der Wohnungen erfolgt als Dreh- und/oder Drehkippelemente nach Wahl des Bauträgers.

Die Wohnungen im EG und 1.OG erhalten im Wohnzimmer am Fensterelement Westfassade je eine Hebeschiebetüre.

Die Kellerfenster werden in Kunststoff innen im Farbton weiß und außen im Farbton weiß oder grau als offenbare Fenster mit Dreh-, Kipp- oder Drehkippvorrichtung nach Wahl des Bauträgers, soweit planerisch vorgesehen, ausgeführt.

Fenster mit Brüstungen erhalten in den Wohnräumen Innenfensterbänke aus Naturstein. Die Bäder erhalten ebenfalls Natursteininnenfensterbänke oder werden gefliest, nach Wahl des Bauträgers. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium eloxiert erstellt. Die Farbgestaltung der Raffstores und der Fensterbänke erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

In den Brüstungsbereichen werden Gläser nach TRAV, sofern keine Kunststoffpaneele vorgesehen sind, eingebaut. Alternativ können bodentiefe Fenster im Wohnzimmer Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit einer Absturzsicherung nach Wahl des Bauträgers versehen werden.

2.3 DACHARBEITEN, DACHTERRASSEN, LOGGIEN UND BALKONE

Das Dach des Gebäudes wird als Satteldach in Form eines Systemelemente Dachstuhl bestehend aus Sparren, Auflagerpfetten Zwischen- und Aufsparrendämmung nach Wahl des AG mit Betonsteindeckung erstellt. Die Sparren werden auf der Innenseite mit OSB Platten ausgesteift und dampfdicht vernagelt und verklebt. Die Innenseite werden die OSB Platten mit Trockenbau verkleidet. Der Farbton der Betondachsteine erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

Die Dachterrasse wird als Flachdach mit Gefälledämmung realisiert. In Teilbereichen erhält dieses einen Kiestreifen. Die Austritte von den Wohnungen zu den Terrassen und Balkonen werden gemäß DIN-Vorschriften und Wärmeschutzberechnung ausgeführt. Durch die Einhaltung der DIN-Vorschriften und bedingt durch eventuell notwendige Wärmedämmung

können Stufen oder Schwellen im Bereich der Austritte entstehen. An den Austritten zu den begehbaren Dachterrassen und der Balkone, beträgt die Höhe zwischen dem Belag der Freifläche (Terrassen usw.) und den Entwässerungsöffnungen der Fensterrahmen mindestens ca. 5 cm. Im Bereich der Terrasse des Dachgeschosses ist konstruktionsbedingt zwei Stufen vom Innenbelag auf die Terrasse mit einer Höhe von je ca. 15 cm notwendig. Die Attika wird in Stahlbeton ausgeführt und mit Isokörben thermisch von der Deckenplatte getrennt. Die Sichtfläche der Attika innenseitig bleibt Sichtbeton glatt geschalt und wird nicht gestrichen.

Loggien und die Terrassen der ebenerdig angeordneten Wohnungen erhalten einen Betonwerksteinbelag. Dasselbe gilt für die Dachterrassen im Dachgeschoss, sofern sich für diese im Einzelfall aus statischen Gründen nichts anderes ergibt. In diesem Fall erfolgt die Ausführung mit Holzverbundwerkstoff und Stelzlager. Ansonsten wird ein Dielenbelag aus Holzverbundwerkstoff verwendet. Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

Alle Klempnerarbeiten wie Dachrinnen mit allen erforderlichen Formstücken, Fallrohre sowie alle Einfassungen und Abdeckungen werden in Titanzinkblech ausgeführt. Die Fallrohre werden bis ca. 50 cm oberhalb der Kiestraufe geführt und mit einem Kunststoffrohr an die Grundleitungen angeschlossen.

Die Balkonanlagen werden nach technischem Erfordernis als verzinkte Stahlkonstruktion mit Stützen realisiert. Die Balkone erhalten eine Fertigteilelement nach Wahl des Bauträgers mit fertiger Deckbeschichtung und Oberbelag nach Wahl des Bauträgers. Die Geländer werden ebenfalls in verzinkter Stahlkonstruktion als Vertikalgeländer erstellt.

Als Balkon und Dachterrasse werden mit einem Kunstholzbelag nach Wahl des AG auf Unterkonstruktion belegt

2.4 TREPPENHAUS, HAUSTÜREN UND AUZFÜGE

Die Treppenhäuser erhalten einen hellen Anstrich. Der Bestandstreppenbelag des Bestands-Treppenläufe wird geschliffen und ausgebessert. Unmittelbar hinter den Hauseingangstüren der Treppenhäuser wird in den Fußboden ein Fußabstreifer eingelassen.

Das Hauseingangstürelement wird als Glas—Kunststoff-Elemente ausgeführt. Davon ausgenommen sind Türen mit Brandschutzanforderungen, die auch als Stahlblechtüren ausgeführt werden können.

Diese Elemente werden selbstschließend ausgebildet und erhalten Sicherheitsbeschläge aus Metall. Die Hauseingangstüren erhalten außenseitig eine Edelstahlgriffstange oder Knauf. Innenseitig wird eine Griffgarnitur in Edelstahl montiert, mit Schließzylinder, welcher im System mit den Wohnungstüren schließt. Die Haustür wird mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet, welcher eine kurzzeitige Entriegelung der Haustür per Taster an der Gegensprechanlage von der jeweiligen Wohnung aus ermöglicht.

Die Wohnungen erhalten je einen Briefkasten in einer freistehenden oder hängenden bzw. integrierten Briefkastenanlage im Eingangsbereich. Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Die Briefkästen werden nicht in die Hausschließanlage eingebunden.

Eine Hausnummer wird in der Nähe des Hauseingangs angebracht.

2.5 TROCKENBAUARBEITEN

Die nichttragenden Innenwände werden, sofern es sich nicht um Bestandswände handelt, als beidseitig doppelt beplankte und gedämmte Trockenbauwände errichtet. Die Wandstärke richtet sich nach den Erfordernissen der haustechnischen Installationen.

Schächte und Strangleitungen werden in Vorsatzschalen und Schacht- Verkofferungen in Trockenbauweise eingeschlossen. Hierbei können sich auf Grund der örtlichen Bestandsstruktur Änderungen in Größe und Lage zu dem Grundriss im Exposee ergeben.

In allen Wohnungen können Abhangdecken in Leichtbauweise angebracht werden, um Höhenunterschiede zwischen Neubau und Erweiterung auszugleichen. Dies erfolgt so, dass lichte Raumhöhe im fertig hergestellten Wohnraum der Aufenthaltsräume mindestens ca. 2,45 m ist.

Einzelne Wohneinheiten weisen wesentlich höhere Raumhöhen auf. In Fluren, Bädern, WCs und Abstellräumen (Nichtaufenthaltsräume) können durch gebäudetechnische Installationen oder statische Anforderungen jedoch geringere Raumhöhen entstehen.

2.6 INNENPUTZARBEITEN

Der Innenputz auf gemauerten Wänden und auf Stahlbetonwände wird in den Wohnungen aller Geschosse als einlagiger, tapezier- und streichfähiger Standard—Maschinenputz ausgeführt. Der an Bestandswänden vorhandene Innenputz bleibt, sofern haltbar, erhalten und wird ggf. ausgebessert und gespachtelt max. Q2.

Die Kellerwände der Technik-, Fahrrad-, Müll-, Kellerräume werden nur nach Bedarf und Wahl des Bauträgers neu verputzt.

2.7 FLIESENARBEITEN

Die Wandflächen aller Bäder und WC—Räume, an denen Sanitärobjekte installiert sind, werden bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest, auch im Bereich über der Badewanne. bzw. bis zur Ablagen Höhe der Vorwandinstallation der Waschtische. Der Duschbereich wird bis zu einer Höhe von ca. 2,10 m gefliest. Den Wandanschluss der Bodenfliesen an Wänden ohne Fliesenbelag bildet eine geflieste Sockelleiste.

Teilweise wird in den Bädern über den Vorwandinstallationen der Waschtische in Griffhöhe eine Ablage gefliest. Auf der Wandfläche oberhalb der Abstellfläche wird im Bereich der Handwaschbecken ein Spiegel eingebaut. Die Fensterbänke in den Bädern werden ebenfalls gefliest oder erhalten nach Wahl des Bauträgers eine Natursteinplatte als Ablagefläche.

In den Wohnungen liegende Abstellräume erhalten Bodenfliesen mit Fliesensockel bzw. Randleiste an den aufgehenden Wänden.

Der Bauherr wählt Wand- bzw. Bodenfliesen aus der Mustervorlage bis zu einem Materialwert von 25,- €/m² inkl. MwSt. aus. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, wird der Fliesenbelag nach Angabe der Bauleitung ausgeführt.

Als Beläge der Wand- und Bodenflächen kommen Feinsteinzeugfliesen bzw. Steingutfliesen, 30 x 60 cm zur Ausführung. Die Verlegung an den Wandflächen erfolgt liegend im geraden Parallelverband auf Kreuzfuge. Die Bodenfliesen werden waagrecht im Verband nach Wahl des Bauträgers verlegt.

2.8 MALERARBEITEN

Alle Decken und Wände werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Davon ausgenommen sind die Technik—, Fahrrad—, Müll— und Kellerräume sowie Kellerersatzräume.

Die Bodenflächen der Technik-, Fahrrad-, Müll—, Keller- und Kellerersatzräume sowie Kellerflure erhalten außerhalb des Treppenhauses und der Zuwegung zu den bewohnten Bereichen einen staubbindenden Anstrich. Wand— und Deckenflächen des Treppenhauses sowie die Untersichten der Treppenläufe und Podeste erhalten einen Farbanstrich nach Wahl des Bauträgers.

Die Treppenhausgeländer erhalten einen farbigen Lackanstrich nach Wahl des Bauträgers.

Das finale Farbkonzept für die Außenfassaden wird noch nach Wahl des Bauträgers erstellt und kann insbesondere von den vorläufigen Darstellungen in den Exposee Renderings abweichen.

2.9 TÜREN UND INNENTREPPEN

Die innenliegenden Eingangstüren der Wohnungen werden als Holzfuttertüren erstellt. Die Türblätter erhalten absenkbare einen Türspion, Bodendichtungen und die Zarge eine umlaufende Gummidichtung. Die Wohnungseingangstüren sind mit Sicherheitsbeschlägen aus Edelstahl, als Rosettengarnitur vorgesehen. Die Türen erhalten Dreifachverriegelung sowie Schließzylinder, passend zur Hausschließanlage, einen Obertürschließer mit Gleitschiene oder Scherenschließer nach Erfordernis des Brandschutzes vorgesehen.

Die Innentüren der Wohnungen werden als Futtertüren oberflächenfertig weiß beschichtet und erhalten ein stabiles Türblatt mit Röhrenspaneinlage. Sie erhalten Drückergarnituren als Rosettengarnitur bzw. als WC-Garnitur für die Bad- und WC-Türen. Türen werden mit einer lichten Durchgangshöhe von ca. 1,98 cm ausgeführt.

Alle Innentüren erhalten für die Lüftung einen Unterschnitt. Die Türen von innenliegenden Abstellräumen haben ein Lüftungsgitter (unten).

Teilweise können gemäß Grundrissplanung anstelle der o.g. Innentüren Schiebetürelemente vor der Wand laufend zur Ausführung kommen. Auch diese erhalten als Mittellage eine Röhrenspanplatte oberflächenfertig weiß beschichtet. Ein Schloss, eine Drückergarnitur, eine Profildichtung oder ein Lüftungsgitter erhalten die Schiebetüren nicht.

Bei Fluren ohne Tageslichteinfall erhält jeweils eine Türe einen Klarglasausschnitt.

Die Zugangstüren vom Treppenhaus zum Kellerflur werden als beschichtete Stahltüren mit Stahlzarge ausgeführt. Die Zugangstüren der Nutzerkeller und die Zugänge zu den Technik— und Kellerersatzräumen werden nach Wahl des Bauträgers als Holzlamellentüren wie im Bestand belassen.

Die Profilzylinder der Türen zu den Wohneinheiten (Wohnungseingangstür) und des zugehörigen Sondereigentums (Tür zum Kellerraum) werden gleichschließend ausgebildet und passen zu den Profilzylindern der Hauseingangstüren. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel für die Schließanlage.

Die Briefkastenanlage schließt mit gesonderten Schlüsseln.

2.10 ESTRICH UND BODENBELÄGE

Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich oder Trockenestrich nach statischen und bauphysikalischen Gegebenheiten bzw. Anforderungen. Der Systemaufbau erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

Alle Räume der Zwei und mehr Zimmerwohnungen (Wohnräume sowie Essbereich, Küche, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Ankleide- und Kinderzimmer, Flur, Abstellräume und Dielenbereiche) erhalten als Bodenbelag einen Vinylbelag (bis zu einem Materialwert von 35,- €/m² inkl. MwSt.) mit geeigneter Sockelleiste.

3. HAUSTECHNISCHE GEWERKE

3.1 HEIZUNGSANLAGE UND INSTALLATIONEN

Die Warmwasser Aufbereitung und Wärmeversorgung erfolgt durch Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Außengerät für die gesamte Wohnanlage. Die gemeinsame Heizzentrale befindet im Technikraum im Untergeschoss. Die Wärmemengenzähler der Heizung der Wohneinheiten werden auf Mietbasis in den jeweiligen Einheiten im Bad, Abstellraum, Küche oder Flur installiert. Die Abrechnungen erfolgen jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung.

Die Abwasserfallleitungen werden in SML-Gussrohr bzw. schalldämmenden Kunststoffrohr* nach Erfordernissen ausgeführt. Die Anbindeleitungen an den Sanitärgegenständen werden mit Kunststoffrohren ausgeführt. Die Kalt-/Warmwasser- und Zirkulationsleitungen werden in Edelstahlrohr oder Kunststoff ausgeführt.

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung über Raumthermostate. Ausgenommen sind die Wohnungsflore und die Abstellräume der Wohnungen.

Regenwasser des südlichen Satteldaches sowie des Flachdachanbaus wird über eine im Erdreich eingebrachte Rigole mit Vorfilter versickert. Die Rigole erstreckt sich unterirdisch über die Sondereigentumsflächen. Der Filterschacht befindet sich in der Abgrenzung der Sondereigentumsflächen. Regenwasser des nördlichen Satteldaches und der nördlichen Pflasterflächen wird in den Bestandskanal eingeleitet.

3.2 SANITÄRINSTALLATION

Die Kalt- und Warmwasserzähler werden auf Mietbasis in den jeweiligen Wohneinheiten im Bad, Abstellraum, Küche oder Flur installiert. Die Abrechnungen für Wasserversorgung und -entsorgung erfolgen jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung. Die Montage der Kaltwasserzähler erfolgt im Keller. Die Montage der Warmwasserzähler erfolgt im Bad/WC gem. Planung.

Toiletten und Handwaschbecken etc. sind Markenfabrikate in der Regel Produkte der Firmen Villeroy & Boch, Laufen, Vigour etc. nach Wahl des Bauträgers und werden in weiß vorgesehen. Die Dreizimmerwohnungen erhalten in den Bädern 60 cm breite Waschtische mit einer Armatur. Als Armaturen werden in der Regel Produkte der Firmen Hansgrohe, Grohe, Keuco etc. in verchromter Einhebelausführung eingebaut. Die Anordnung der sanitären Einrichtungsgegenstände erfolgt nach Wahl des Bauträgers und Einbaumöglichkeiten.

In alle Wohnungen wird die Dusche als Aufbauacrylrechteckwanne soweit technisch möglich schwellenarm mit Aufkantung ausgeführt, wobei andere Markenfabrikat Serien als die oben genannten zur Ausführung kommen können. Alle Wohnungen erhalten eine Duschabtrennung in Echtklarglas.

Die Badewanne wird, sofern planerisch vorgesehen, als Acrylrechteckwanne ausgeführt, wobei andere Markenfabrikat Serien als die vorgenannten zur Ausführung kommen können. Die Ausstattung der Badewanne umfasst Mittel- oder Seitenabfluss (sofern technisch möglich), Einhebelwannenfüllarmatur, Brausebatterie, Exzenterablaufgarnitur und Brauseschlauch mit Multifunktionsbrausekopf.

Die Bäder erhalten je einen kleinen Handtuchheizkörper mit elektr. Heizpatrone. Eine Anbindung an das Heizsystem der Etage erfolgt nicht.

Handwaschbecken in den WC-Räumen werden, sofern planerisch nicht anders vorgesehen, als kleinere Waschbecken mit einem verchromten Handtuchhaken ausgeführt.

Als Badaccessoires werden ein Toilettenpapierhalter sowie ein WC—Bürstenhalter jeweils in Metall, verchromte Ausführung vorgesehen.

Der Waschmaschinenanschluss erfolgt im Waschraum des Kellergeschosses als Kaltwasserversorgung mit Eckventil und Ablaufleitung.

Die Küchen erhalten einen Anschluss für eine Küchenspüle mit Warm— und Kaltwasserversorgung einschließlich Eckventil für Spülmaschinenanschluss, sofern planerisch vorgesehen.

Jede Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil erhält, wenn technisch möglich, einen Gartenwasseranschluss im Außenbereich.

3.3 ELEKTRISCHE ANLAGEN UND INSTALLATIONEN

Alle Elektroinstallationen werden den gültigen VDE-Richtlinien und EVU—Vorschriften entsprechend ausgeführt. Alle Installationen in den Wohnungen werden unter Putz verlegt, sowie innerhalb der Geschossdecken bzw. Abhangdecken, dem Fußbodenaufbau und der Wände. Die Leitungen, Taster, Schalter und Steckdosen der Kellerinstallation werden als Mantelleitungen und Aufputz-Installationen auf Mauerwerk bzw. Stahlbeton verlegt.

Es wird eine moderne Breitbandkabelanlage nach Angabe der Bauleitung installiert. Der Käufer ist zur Abnahme der Regelleistung verpflichtet. Die bestehenden Verträge und die Nutzungsentgelte werden von dem Käufer übernommen.

Eine erforderliche Elektro—Unterverteilung mit Sicherungsautomaten und FI-Schalter wird im Abstellraum oder im Flur jeder Wohneinheit montiert.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass in den Wohneinheiten und in den Gemeinschaftsflächen die Anbringung und das Betreiben von Rauchmeldern gesetzlich vorgeschrieben sind.

Die einzubauenden Rauchmelder sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Der Käufer bzw. die Eigentümergeinschaft ist verpflichtet, Rauchmelder gemäß den gesetzlichen Vorschriften auf eigene Kosten zu installieren, zu warten und zu erneuern. Der Bauträger übernimmt hierfür keine Verantwortung.

Alle Steckdosen— und Schalterabdeckungen sind Markenfabrikate, nach Wahl des Bauträgers, und werden in den Wohnungen im Farbton reinweiß ausgeführt, im Treppenhaus evtl. farbig, nach Wahl des Bauträgers.

Die Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen des Treppenhauses erfolgt an den Hauptpodesten mit Wand— oder Deckenleuchten über Taster-Zeit—Schaltung oder Präsenzmelder. Die Kellerflure und Kellerräume des Gemeinschaftseigentums erhalten Aufputz-Leuchten in Einfach- oder Wechselschaltung bzw. Taster-Zeit-Schaltung oder Präsenzmelder nach Wahl des Bauträgers.

Decken- und Wandleuchten sowie Leuchtmittel in den Wohnungen sind grundsätzlich nicht im Kaufpreis enthalten. Davon ausgenommen sind die Balkon— und Terrassenleuchten schaltbar aus dem Wohnungsinnen, sowie die möblierten Einzimmerappartements.

Standardelektroinstallation in allen Wohnungen:

Wohnzimmer:

- 2 Beleuchtungsanschlussleitungen
- 2 Schalter
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Anschlussdose Vodafone
- 1 Leerdose für einen Telefon- bzw. Glasfaser—Anschluss (mit Kabel)

Schlafzimmer:

- 1 Beleuchtungsanschlussleitung - 1 Wechselschalter
- 3 Einzelsteckdosen
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Anschlussdose Vodafone

Kinder- bzw. Arbeitszimmer (wenn vorhanden): - 1 Beleuchtungsanschlussleitung

- 1 Schalter
- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Anschlussdose Vodafone

Küche:

- 1 Beleuchtungsanschlussleitung
- 1 Schalter
- 2 Zweifachsteckdosen
- 4 Einfachsteckdose (KS/DN Mikrowelle)
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Herdanschluss 400V

Bad:

- 1 Wandbrennstelle mit Schalter in der Nähe des Waschtisches
- 1 Deckenbrennstelle mit Schalter
- 2 Einfachsteckdosen

Diele (wenn vorhanden):

- 1 Beleuchtungsanschlussleitung

- 2 Wechselschalter (evtl. Tastenschaltung)
- 1 Steckdose
- 1 Sprechanlage

Abstellraum (wenn vorhanden):

- 1 Beleuchtungsanschlussleitung
- 1 Schalter
- 1 Doppelsteckdose für WM/Trockner (falls vorhanden)

Sonstige Räume:

- 1 Beleuchtungsanschlussleitung mit Schalter
- 3 Einzelsteckdosen

Terrasse / Balkon:

- 1 Beleuchtungsanschlussleitung mit Schaltung vom Wohnzimmer aus
- 1 Steckdose mit Schaltung vom Wohnzimmer aus

Kellerräume:

- 1 Deckenleuchte mit Schalter
- 1 Steckdose

Die Klingelanlage wird als Gegensprechanlage ausgeführt.

Anordnung im Flur der jeweiligen Wohnung. Fabrikat nach Wahl des Bauträgers.

Die zentralen Stromzählerplätze mit den wohnungsbezogenen Stromzählern und den Zählern für Aufzugs— und Allgemeinstrom befinden sich im Hausanschlussraum im Untergeschoss des Gebäudes. Der Allgemeinstrom wird über die Hausverwaltung abgerechnet. Der Stromverbrauch der jeweiligen Wohneinheit wird direkt durch den Käufer mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet.

Das Leitungsnetz für die Telekommunikation wird bis zur ersten Dose jeder Wohneinheit als LWL-Installation (Glasfaser) oder sofern nicht verfügbar in Kupfer ausgeführt. Der dazugehörige Signalwandler LWL zu Kupfer wird vom Telekommunikationsunternehmen geliefert und installiert und ist somit nicht Bestandteil dieser Leistung.

3.4 LÜFTUNG

Die Sicherstellung des Außenluftvolumenstromes für die Feuchteschutzlüftung erfolgt durch freie Lüftung über im Fenstersystem oder nach Wahl des Bauträgers in der Außenwand eingebaute Außenluftdurchlässe (feuchteführende Zuluft Elemente). Bei der Möblierung sind hier ggf. Die Abluft wird dezentral über Einzelraumventilatoren in den innenliegenden Bädern, Toiletten oder Abstellräumen abgesaugt. Innenliegende Räume werden gem. DIN 18017—3 über Einzelraumventilatoren bedarfsgeführt entlüftet.

Ein aktives, eigenhändiges Öffnen der Fenster zur Sicherstellung des erforderlichen Außenluftvolumenstromes ist dennoch unerlässlich. Die in der DIN 1946-6 vorgesehenen höheren Vorgaben im Hinblick auf die sog. reduzierte Lüftung, die Nennlüftung und die Intensiv-Lüftung, die teilweise ein aktives Öffnen der Fenster zur Frischluftzufuhr entbehrlich machen,

werden vorliegend nicht erfüllt. Diese stellen keine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit dar, so dass bei Nichterreichen dieser Vorgaben kein Sachmangel besteht.

4. SCHALLSCHUTZ

In Bezug auf raumtrennende Bauteile zwischen benachbarten Wohneinheiten wie Wohnungstrennwände, —decken und Treppenhauswände entspricht der Schallschutz aufgrund der vorhandenen und verbleibenden Gebäudesubstanz nicht den für den Neubaubereich anzuwendenden allgemein anerkannten Regeln der Technik. Die Vorgaben des Beiblatts 2 der DIN 4109:11989-11 (sog. erhöhter Schallschutz) werden angestrebt. Die Einhaltung stellt jedoch keine vertragliche Beschaffenheit dar und ist als Bau-Soll nicht geschuldet. Es erfolgt deshalb der Hinweis, dass folglich in der Wohnung mit der Wahrnehmbarkeit von Geräuschen in altbautypischem Umfang zu rechnen ist, die ggf. über das bei Neubauwohneinheiten übliche Maß hinausgehen. Dies gilt insbesondere jedoch nicht abschließend für:

- **Wohnungstrennwände, Decken und Treppenhauswände** weisen altbautypische Geräuschübertragungen auf.
- **Trittschall und Luftschall** können sich stärker ausbreiten als in Neubauten, insbesondere in Bereichen mit verbleibenden Bestandsdecken und Wänden.
- Die Vorgaben der **DIN 4109:1989-11 Beiblatt 2 (erhöhter Schallschutz)**, werden angestrebt, können aufgrund der baulichen Gegebenheiten jedoch nicht eingehalten werden.
- Käufer müssen damit rechnen, dass Schallübertragungen zwischen Wohnungen und innerhalb der Wohneinheit **über das für Neubauten übliche Maß hinausgehen können**.

Diese schallschutztechnischen Gegebenheiten sind **altbautypisch und stellen keinen Mangel dar**. Käufer, die erhöhte Anforderungen an den Schallschutz haben, sollten dies bei ihrer Kaufentscheidung berücksichtigen.

Schallschutzmaßnahmen gegen Lärmübertragungen zwischen den einzelnen Räumen innerhalb der eigenen Wohnung sind nicht vorgesehen.

5. AUßENANLAGEN

Teilbereiche der Gartenflächen werden als Sondernutzungsflächen ausgewiesen. Diese Gartenflächen erhalten eine Rasenansaat mit Erstbepflanzung und einer Einfriedung mit einer Hecke oder Zaun nach Wahl des Bauträgers als Abgrenzung zu den Parkflächen. Im Bereich bestehender nachbarschaftlicher Zauanlagen erfolgt keine Neuerrichtung. Die über die Ersteinpflege hinaus gehende Bewirtschaftung dieser Flächen obliegt dem jeweiligen Käufer.

Die nicht als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Grünflächen des Gemeinschaftseigentums werden nach Wahl des Bauträgers bepflanzt. Pflanzflächen werden neu angelegt und erhalten eine Ersteinpflege. Die für Rasen vorgesehenen Flächen erhalten eine Rasenansaat. Die darüber hinaus gehende Pflege und Bewirtschaftung dieser Flächen obliegt der Eigentümergemeinschaft. Eine Einfriedung erfolgt nicht.

Im Außenbereich wird ein Kaltwasseranschluss als Außenwasserhahn (kein Trinkwasser) realisiert. Der Wasserverbrauch des allgemeinen Wasseranschlusses wird über einen separaten Wasserzähler an der Zapfstelle erfasst und der Hausgemeinschaft bzw. dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten durch die Hausverwaltung berechnet.

Die Freiflächen im Bereich des Hauseingangsbereichs und die Zuwegungen werden aus Betonsteinplatten bzw.- Pflaster erstellt.

Zur Abfall— bzw. Wertstofflagerung werden im Bereich der Außenanlagen von außen zugängliche, verschließbare und nicht überdachte Müll-Einhausungen oder Kompaktschiebeboxen zur gemeinsamen Nutzung vorgesehen.

Fahrräder können auf Fahrradstellplatzflächen im Außenbereich und Fahrradabstellräumen im Kellergeschoß abgestellt werden.

Im Bereich der Trennung der Garteneinheiten wird der der Vorfilter der Versickerungsanlage des Regenwassers eingebracht. Dieser ist durch die Eigentümergemeinschaft regelmäßig zu warten und zu reinigen.

6. GRUNDREINIGUNG

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Wohneinheiten wird eine Grundreinigung durchgeführt

7. BESONDERE HINWEISE

7.1 BESTANDSFUNDAMENTE / KELLERMAUERWERK

Die im Bestand befindlichen Fundamente und Untergeschossaußenwände wurden nicht auf Dichtheit geprüft, obgleich diesbezüglich etwaige Feuchtigkeitseinwirkungen zwar nicht ersichtlich, aber nicht ausgeschlossen werden können. Verdeckte Mängel, insbesondere durch Alterserscheinungen oder nicht sichtbare Schäden, gelten nicht als vom Bauträger zu vertretende Mängel, sofern diese nicht durch nachträgliche Bauträgerleistungen verursacht wurden.

7.2 BARRIEREFREIHEIT

Die Wohnanlage ist nicht barrierefrei begehbar. Die Wohnanlage entspricht nicht den Vorgaben der DIN 18040 für barrierefreies Bauen. Ein Anspruch auf nachträgliche Anpassungen oder Umbauten besteht nicht.

7.3 LÜFTUNGS- UND KLIMAGERÄTE IM AUSSENBEREICH

Im Norden der Wohnanlage befinden sich das Außengerät der Wärmepumpe. Die Außengeräte der Lüftungs- und Klimageräte werden nach Wahl des Bauträgers größtenteils schallgedämmt eingehaust, wobei Geräusche wahrnehmbar bleiben.

7.4 KÄUFERLEISTUNG

Im Festpreis nicht enthalten sind unter anderem:

Telefonanschluss (Freischaltung), Feinreinigung vor Einzug, Einmessgebühren nach Übergabe, Abnahmegebühren für das Gemeinschaftseigentum, die Erwerbs- und Finanzierungskosten, Einfriedungen, Sichtschutzwände, Erstellung eines Kinderspielplatzes, Rauchmelder, Abnahmegebühr des Schornsteinfegers, der Einbau von Wärme- und Verbrauchsmessgeräten sowie die Kosten und Gebühren einer Breitbandkabel- bzw. Satellitenanlage

8. ALLGEMEINES

Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung, Exposee und der Baubeschreibung ist letztere maßgebend.

Der Einbau verschiedener Bauteile und diverser Baustoffe erfordert die Verwendung gebundenen Wassers während der Bauausführung. Dem Käufer ist der Umstand bekannt, dass die Austrocknung verschiedener Bauteile auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß mehrere Heizperioden andauert. in Abhängigkeit des Nutzungsverhaltens hat der Nutzer der jeweiligen Wohneinheit vor allem für die gute Beheizung und Durchlüftung der Räume zu sorgen.

Die termingerechte Bezugsfertigkeit der einzelnen Wohneinheiten kann nur erfolgen, wenn etwaige Zusatzausstattungen und Ausstattungsvarianten rechtzeitig vom Käufer schriftlich beauftragt sind. Auf eine mögliche Verlängerung der Bezugsfertigkeitsfrist bei der Beauftragung von Zusatzausstattungen wird vom Bauträger bereits jetzt hingewiesen.

8.1 BAUTEILE AUS NATÜRLICHEN BAUSTOFFEN:

Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an Bauteilen und Verkleidungen etc. aus Holz lassen sich nicht immer vermeiden. Derlei Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust und sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Wartung und Pflege, welche ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe dem Käufer obliegt.

Holzteile unterliegen einer natürlichen Materialveränderung, insbesondere durch Feuchtigkeitsschwankungen und UV-Strahlung. Solche natürlichen Veränderungen, einschließlich der Fugenbildung bei Parkettböden, stellen keinen Mangel dar und berechtigen nicht zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen.

Die rechtzeitige Ausführung von Unterhaltsanstrichen vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungserscheinungen, d. h. bereits innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungszeit, wird vom Bauträger empfohlen. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewetterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. im Außenbereich verwendete, dauerhafte Hölzer, wie z.B. Lärche oder Bangkirai, welche unbehandelt oder farblos behandelt sind, unterliegen einer natürlichen Farbveränderung abhängig von Witterung und Sonneneinstrahlung.

Holz reagiert mit Formänderung auf raumklimatische Veränderungen von Luftfeuchte und Raumtemperatur. Daraus resultierende Fugenbildung in Parkettbelägen ist eine naturbedingte Reaktion, die keinen Mangel darstellt. Holzarten wie z.B. Buche, Ahorn, Esche und Birke reagieren schneller und stärker auf Änderungen des Raumklimas und neigen zu verstärkter Fugenbildung und zu Formveränderungen. Bei Fußbodenheizung wird Eiche empfohlen.

8.2 WARTUNGSARBEITEN / INSTANDHALTUNG

Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern, Küchen, Fluren und Treppenhäusern sind unvermeidbar mechanischen Beanspruchungen, Schrumpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Verfugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen.

Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen, sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebende Folgeschäden besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Bauträgers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe ausschließlich der Käufer verantwortlich.

Bestimmte Bauteile bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege. Durch die Eigentümer sind nach Übergabe der Wohneinheiten laufende Wartungsarbeiten am Sonder- und Gemeinschaftseigentum durchzuführen.

Dies betrifft insbesondere folgende technische Anlagen bzw. Bauteile:

a) Wartung aller technischen Anlagen, wie

- Heizungs- und Lüftungsanlagen
- Wasserversorgungsanlagen einschließlich Begleitheizungen
- Aufzugsanlagen
- automatische Tor- und Türanlagen
- Schließanlage und Türschließer
- Entwässerungsanlagen
- Schmutzwasser- und Fäkalienhebeanlagen
- Raumlüfter
- Elektroanlagen

b) Wartung und Unterhaltung der

- Fenster
- Sanitärgegenstände
- Haustüranlagen
- Geländeranstriche
- Fassadenputz und -anstriche und Holzverschalungen
- Wartungs-, Dehnungs- und elastische Fugen
- Alle elastischen Fugen wie z. B. zwischen Fliesenbelägen an Wand und Boden sind sogenannte Wartungsfugen, d. h. diese müssen vom Käufer in bestimmten Abständen überprüft und ggf. erneuert werden.
- Wohnungseingangstüren und Innentüren
- Außenanlagen
- Tiefgaragenbeschichtung (falls vorhanden)
- Reinigung der Vorfilter der Versickerungsanlage

8.3 LÜFTUNG UND NUTZUNG KELLERGECHOSS:

Die Räume des Untergeschosses (Kellerräume) sind nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und für eine untergeordnete Nutzung zur Lagerung feuchteunempfindlicher Gegenstände geeignet. Die Nutzer der Wohneinheiten sind für eine regelmäßige und sachgerechte Lüftung zur Vermeidung von Schimmelbildung verantwortlich. Ein Feuchtigkeitseintrag oder Schimmelbildung aufgrund unzureichender Lüftung stellt keinen Mangel dar und berechtigt nicht zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen.

Obgleich im Bestandskellergeschoss nur kleinere Anstricharbeiten vorgenommen werden, kommt es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte. Es ist eine ausreichende und richtige Lüftung durch den Nutzer sicherzustellen.

8.4 MAßTOLERANZEN UND KONSTRUKTIVE ABWEICHUNGEN

Alle angegebenen Maße in dieser Baubeschreibung sind **Circa-Maße** und können aufgrund bautechnischer Gegebenheiten abweichen. Dies gilt insbesondere für:

- Innenraumhöhen und Raumgrößen
- Wandstärken und lichte Durchgangsmaße
- Fenster- und Türöffnungen sowie Brüstungshöhen

Konstruktionsbedingte Anpassungen, die keinen Einfluss auf die Gebrauchstauglichkeit oder den Wohnwert haben, stellen keine Minderung oder einen Mangel dar. Käufer sollten bei der Planung von Einbauten und Möbeln das **Aufmaß vor Ort** abwarten

8.5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Der Bauträger haftet nicht für Verzögerungen in der Fertigstellung, die durch behördliche Genehmigungsprozesse, Materialknappheit, Lieferengpässe oder höhere Gewalt entstehen. In diesen Fällen verlängert sich die Bauzeit entsprechend. Schadensersatzansprüche wegen Verzögerung sind ausgeschlossen.

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieser Baubeschreibung bedürfen der Schriftform und müssen von beiden Vertragsparteien unterzeichnet werden.